

# B e g r ü n d u n g

## I

Der Bebauungsplan Rahlstedt 21 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes -BBauG- vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. März 1966 (Amtlicher Anzeiger Seite 383) öffentlich ausgelegen.

## II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (3.DVO/BBauG) vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist das Plangebiet als Wohnbaugebiet aus, mit Ausnahme einer Teilfläche im Westen des Plangebiets, die als Fläche für besondere Zwecke ausgewiesen ist. Die Bargtheider Straße ist als überörtliche Verkehrsverbindung hervorgehoben.

## III

Das Plangebiet ist zu einem großen Teil mit ein- bis dreigeschossigen Wohngebäuden in offener und geschlossener Bauweise bebaut. Eine größere Fläche im westlichen Plangebiet wird von der Bundeswehr genutzt. Zwischen den Straßen Am Lehmberg und Bargtheider Straße befinden sich einige Gewerbebetriebe. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um das Gebiet städtebaulich zu ordnen und den Erfordernissen des Straßenverkehrs anzupassen.

Die ausgewiesene Wohnbebauung entspricht weitgehend dem Bestand. Das mittlere Plangebiet wurde als Misch- oder Gewerbegebiet für die Nahversorgung ausgewiesen. Der damit verbundene Verkehr soll über die zu verbreiternde und auszubauende Straße Am Lehmberg und über eine neu anzulegende Verbindungsstraße nach der Bargtheider Straße geführt werden. Ein Verkehrsanschluß nach Norden ist über Pfefferstraße - Hohenkamp - Kohövedstraße vorgesehen. Die Ausweisung der Misch- und Gewerbegebiete erfolgte in städtebaulicher Entwicklung aus dem Aufbauplan.

Die Bargteheider Straße muß auf 36,0 bzw. 33,0 m Breite ausgebaut werden, damit sie den Anforderungen des Verkehrs genügt. Vorgesehen sind Abbiegespuren und eine Anliegerfahrbahn. Da das Gewerbegebiet gut erschlossen sein muß, kann in die Anliegerfahrbahn von der Bargteheider Straße auch aus Richtung Stadt und aus der Anliegerfahrbahn in Höhe der abgeknickten Straße Am Lehmburg stadtauswärts in die Bargteheider Straße eingefahren werden. Außerdem müssen an der Einmündung der neuen Straßenverbindung Gehwegüberfahrten ausgeschlossen werden. Um die Kreuzung Bargteheider Straße/Scharbeutzer Straße übersichtlich zu gestalten, soll die Straße Am Lehmburg in ihrem südlichen Teil für den Fahrverkehr aufgehoben und mit der Scharbeutzer Straße durch einen Fußweg verbunden werden. Die Scharbeutzer Straße muß auf 20,0 m verbreitert werden.

Das Flurstück 3273 ist als Erweiterungsfläche für die bestehende Bundeswehrekaserne vorgesehen. Durch Anpflanzungen soll das angrenzende Wohngebiet gegen mögliche Einwirkungen aus dem Kasernenbereich abgeschirmt werden.

Für die dem Denkmalschutz unterliegenden Anlagen gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 6. Dezember 1920 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 224-a).

#### IV

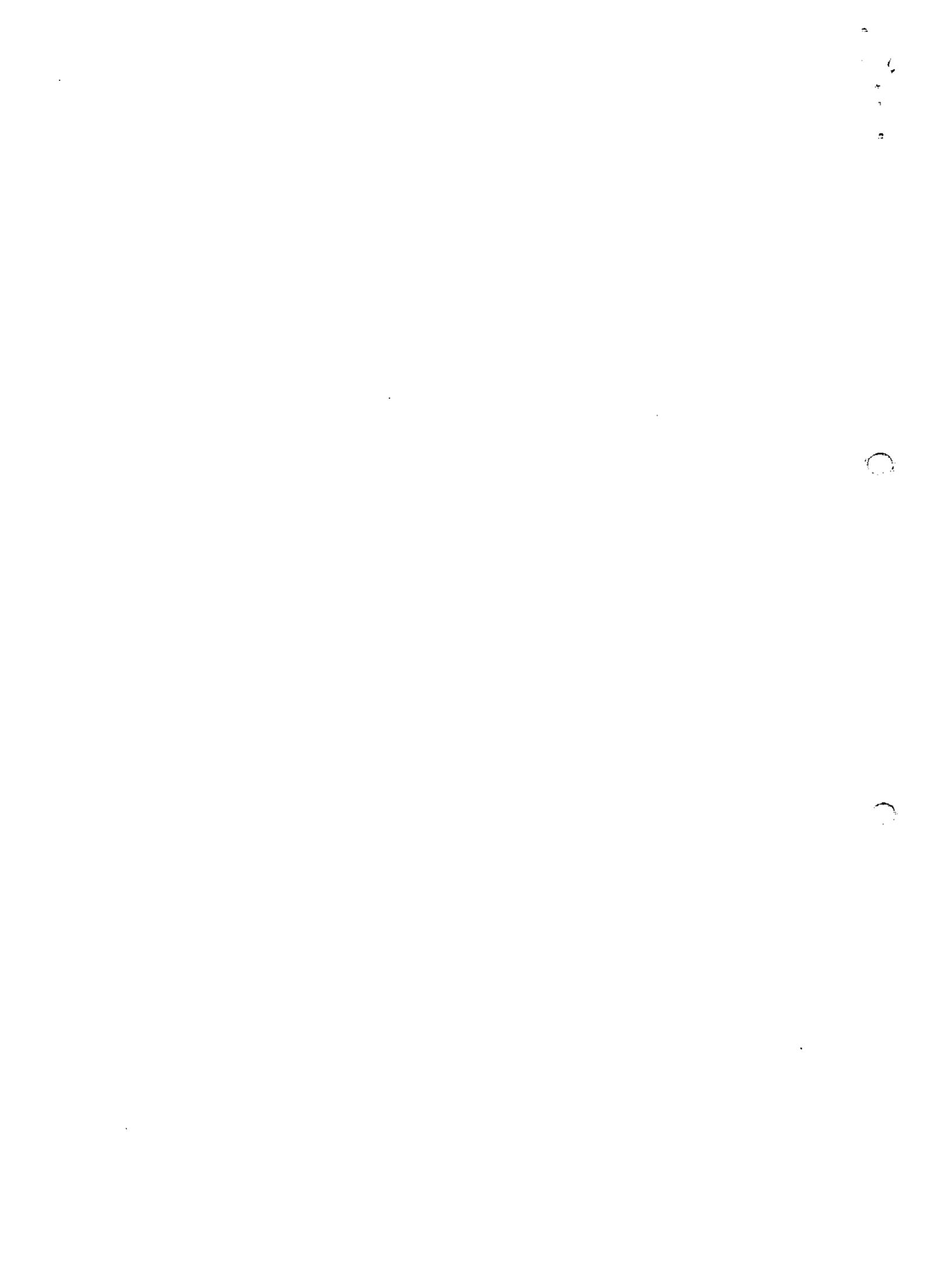
Das Plangebiet ist etwa 219 000 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 34 600 qm (davon neu etwa 11 800 qm) und für die Bundeswehr etwa 31 600 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu ausgewiesenen Straßenflächen noch überwiegend durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden; sie sind zum Teil bebaut. Beseitigt werden müssen ein eingeschossiges Wohnhaus und mehrere Nebengebäude. Außerdem werden mehrere Gebäudeteile angeschnitten.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Vierten Teils des Bundesbaugesetzes umgelegt und in ihren Grenzen neu geregelt sowie nach den Vorschriften des Fünften Teils enteignet werden.



## **Begründung**

### **zur Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 21**

1.	Grundlage und Verfahrensablauf.....	2
2.	Anlass der Planänderung.....	2
3.	Planerische Rahmenbedingungen.....	2
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	2
3.1.1	Flächennutzungsplan .....	2
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm .....	2
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	3
3.2.1	Bestehendes Planungsrecht .....	3
3.2.2	Flächen des Altlasthinweiskatasters .....	3
3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen .....	3
3.2.4	Baumschutz.....	4
3.3	Angaben zum Bestand.....	4
4.	Umweltbericht.....	4
5.	Planinhalt und Abwägung.....	7
6.	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.....	10
7.	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	10
8.	Flächen- und Kostenangaben.....	10

## **1. Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 21 vom 2. Februar 1970 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 2/06 vom 22. März 2006 (Amtl. Anz. S. 632) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung der Änderung des Bebauungsplans haben nach den Bekanntmachungen vom 31. März 2006, 5. Mai 2006 und 19. Dezember 2006 (Amtl. Anz. S. 632, 827 und 3082) stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der „Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Rahlstedt 21“ hervorgeht.

## **2. Anlass der Planänderung**

Durch die Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um insbesondere die Ansiedlung von zentrenschädigenden Einzelhandelsbetrieben zu unterbinden, damit das Plangebiet für das produzierende Gewerbe bzw. für mischgebietstypische Nutzungen verfügbar bleibt. Darüber hinaus sollen die in der Umgebung liegenden Zentren in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung gesichert werden. Gleichzeitig erfolgt die Umstellung der bisher geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahre 1962 auf die geltende BauNVO von 1990.

## **3. Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

#### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen im südlichen und mittleren Teilbereich sowie Wohnbauflächen im nördlichen Teilbereich dar. Die angrenzende Bargtheider Straße, Bundesstraße 75 (B 75), ist als sonstige Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

#### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Land-

schaftsprogramm für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Milieus „Gewerbe / Industrie und Hafen“ im südlichen und mittleren Teilbereich sowie „Etagenwohnen“ im nördlichen Teilbereich dar. Des Weiteren werden die milieuübergreifenden Funktionen „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ (östliche Teilflächen) sowie „Schutz oberflächennahen Grundwassers/Stauwassers“ (westliche Teilflächen) dargestellt. Die angrenzende Bargtheider Straße, Bundesstraße 75 (B 75), ist als „sonstige Hauptverkehrsstraße“ hervorgehoben.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Biotopentwicklungsräume „Industrie, Gewerbe und Hafenflächen“ (14a) sowie „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ (12) dargestellt. Die angrenzende Bargtheider Straße, Bundesstraße 75 (B 75), ist als „Hauptverkehrsstraße“ (14e) hervorgehoben.

## **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

### **3.2.1 Bestehendes Planungsrecht**

Der Bebauungsplan Rahlstedt 21 vom 2. Februar 1970 (HmbGVBl. S. 46) setzt in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 im Veränderungsbereich dieses Bebauungsplans Misch- bzw. Gewerbegebiet fest.

Entlang der Bargtheider Straße und der Straße Am Lehmberg sind Randflächen auf den privat genutzten Grundstücken für den Ausbau dieser Straßen als Verkehrsflächen gekennzeichnet. Der geplante Ausbau der Erschließungsflächen wurde allerdings ebenso wenig umgesetzt, wie die projektierte Straßenverbindung zwischen der Bargtheider Straße und der Straße Am Lehmberg auf Höhe Bargtheider Straße 67.

### **3.2.2 Flächen des Altlasthinweiskatasters**

Im Gebiet der Änderung liegen nach dem Flächeninformationssystem – Altlasten – drei ehemalige Tankstellenstandorte. Zwei davon sind als Flächen eingestuft, für die gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214), kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Der dritte Tankstellenstandort ist als altlastverdächtige Fläche eingestuft, für die weiterer Klärungsbedarf im Hinblick auf die Beurteilung des Gefährdungspotenzials für die Schutzgüter besteht (siehe hierzu unter Pkt. 5).

### **3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen**

Für das Plangebiet besteht der Verdacht auf Bombenblindgänger.

### **3.2.4 Baumschutz**

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

### **3.3 Angaben zum Bestand**

Entlang der Straße Am Lehmberg ist das Plangebiet vorwiegend als Einzelhausgebiet mit gartenbezogenem Wohnen geprägt. Lediglich die vier Flurstücke 210, 206, 2587 und 2589 werden gewerblich genutzt. Es handelt sich hierbei überwiegend um Büros und Lager. Auf dem Flurstück 206 befinden sich eine Tischlerei und Schlosserei.

Demgegenüber stellt sich das Plangebiet zur Bargteheider Straße bezüglich seiner Nutzung und seines Stadtbildes sehr heterogen dar. Im Norden, auf den Flurstücken 190, 5461 und 5210, befinden sich vier drei- bis viergeschossige Wohnhäuser, die als Wohnunterkunft für „f & w fördern und wohnen AöR“ dienen.

Südlich an das Mischgebiet schließen ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem kleinen Fahrrad-Servicebetrieb (Flurstück 5792) sowie die dominanten Nutzungen des Gewerbegebiets mit dem großflächigen Einzelhandel (zwei Lebensmittelmärkte auf den Flurstücken 5791, 5730, 5800, 4853, 2942) und dem Kfz-Gewerbe (Flurstücke 204, 208) an. Die Betriebsgebäude eines ehemaligen Lebensmittelmarktes und eines Kfz-Handels sind zurzeit ungenutzt. Das Plangebiet ist hier weitgehend mit industriell gefertigten, teilweise maßstabssprengenden Zweckgebäuden bebaut und durch Stellplatzanlagen, Zufahrten und gepflasterte Freiräume stark versiegelt. Zusätzliche Flächen für Außenverkauf und Kfz-Ausstellungen lassen innerhalb der stark versiegelten Gewerbekomplexe kaum Raum für Anpflanzungen. Trotzdem sind einzelne Großbäume auf den Stellplatzanlagen und entlang der Bargteheider Straße vorhanden.

Im Gegensatz zu den Gewerbeflächen sind die zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke entlang der Straße Am Lehmberg und im südlichen Teil des Plangebiets sowie auf dem Gelände der Wohnunterkunft wenig versiegelt und stark durchgrünt.

## **4. Umweltbericht**

Für die Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 21 war eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht als gesonderter abwägungsrelevanter Teil der Begründung anzufertigen.

Da eine Änderung des Flächennutzungsplans oder des Landschaftsprogramms einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm nicht erforderlich war, wurde die Umweltprüfung auf die Ebene des Bebauungsplans beschränkt.

Für das Änderungsverfahren des Bebauungsplans hat am 28. April 2006 der Scoping-Termin stattgefunden. Im Rahmen des Scoping erfolgte anhand der verfügbaren Unterlagen die Unterrichtung über die Ziele, Inhalte und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planänderung.

Durch die Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um insbesondere die Ansiedlung von zentrenschädigenden Einzelhandelsbetrieben zu unterbinden, damit das Plangebiet für das produzierende Gewerbe bzw. für mischgebiets-typische Nutzungen verfügbar bleibt. Darüber hinaus sollen die in der Umgebung liegenden Zentren in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung gesichert werden. Gleichzeitig erfolgt die Umstellung der bisher geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahre 1962 auf die geltende BauNVO von 1990.

Es war im vorliegenden Planänderungsverfahren hinsichtlich umweltrelevanter Auswirkungen zu berücksichtigen, dass bereits erhebliche Vorbelastungen weitgehend aller Schutzgüter bestehen (Entwicklungsbereich Naturhaushalt - Bereiche der Stadt, in denen Boden, Grundwasser, Gewässer, Klima/Luft besonders belastet sind). Außerdem wurde durch die Überleitung bisheriger Festsetzungen gemäß BauNVO 1962 hin zu bestandssichernden bzw. -ordnenden Festsetzungen nach BauNVO 1990 lediglich ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Mischgebiet bzw. Wohnen nach heutigen städtebaulichen Vorstellungen geregelt.

Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit: Im städtisch verdichteten Plangebiet und dessen Umfeld bestehen die eng verflochtenen Nutzungen Gewerbe, Handel, Wohnen und Verkehrsflächen. Hieraus resultieren Vorbelastungen für den Menschen und die menschliche Gesundheit. Aufgrund der am Bestand bzw. am gültigen Planrecht orientierten Planänderung ist planrechtlich begründet mit keiner Verschlechterung der Situation für den Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit zu rechnen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt: Gesetzlich geschützte Biotope, Biotopverbundfunktionen oder besonders geschützte Tier- und Pflanzenartenvorkommen sind im Gebiet der Planänderung nicht gegeben. Es besteht ein Anteil von etwa 1,2 ha eher artenarmer, intensiv gepflegter Sekundär-Biotoptypen wie Gärten und Abstands-Grünflächen, mit Vogelbestand. Im Misch- sowie im Gewerbegebiet wurden 75 Bäume festgestellt, davon etwa 20 besonders prägende Bäume mit einem Kronen-Durchmesser von über 10 m.

Aufgrund der am Bestand bzw. am gültigen Planrecht orientierten Planänderung ist planrechtlich begründet mit keiner Verschlechterung der Situation für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu rechnen. Bei unvermeidbaren, baubedingten Baumfällungen kann über das Genehmigungsverfahren im Rahmen der Baumschutz-Verordnung Ausgleich durch Ersatzpflanz-Auflagen geschaffen werden.

Schutzgut Boden: Das Gebiet der Planänderung befindet sich auf Geschiebesand über Geschiebemergel bzw. -lehm und tieferem Geschiebesand. Schutzwürdige Böden gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz sind nicht gegeben. Es besteht insbesondere auf den bereits gewerblich genutzten Grundstücken ein erheblicher Versiegelungsgrad von über 90% der Grundstücksflächen, im Übrigen ab 30% bis etwa 75% auf den Flächen mit Wohnnutzung. Gemäß Altlastenhinweiskataster befinden sich im Gebiet der Planänderung drei ehemalige Tankstellenorte (s. Ziffer 3.2.2). Bombenblindgänger sind im Plangebiet nicht ausgeschlossen.

Aufgrund der am Bestand bzw. am gültigen Planrecht orientierten Planänderung ist planrechtlich begründet mit keiner Verschlechterung der Bodenfunktionen zu rechnen.

Schutzgut Wasser: Das Plangebiet ist nicht Teil eines Wasserschutzgebiets, zählt jedoch gemäß Landschaftsprogramm-Fachkarte zu einem Gebiet mit Stauwasserkörpern und ist gemäß Landschaftsprogramm im Nordwesten mit dem Ziel „Schutz des oberflächennahen Grundwassers/Stauwassers“ gekennzeichnet. Der obere Grundwasserleiter liegt in der Tiefe von 22 m (nördlich) bis 21 m (südlich) unter Flur. Die Grundwasserempfindlichkeit ist gemäß Landschaftsprogramm-Fachkarte mit gering angegeben. Wegen erheblicher Bodenversiegelungen im Bestand sowie lehmiger Sperrschichten sind nur geringe Sickerraten anzunehmen.

Aufgrund der am Bestand bzw. am gültigen Planrecht orientierten Planänderung ist planrechtlich begründet nicht mit einer Verschlechterung der Grundwasser-Situation zu rechnen.

Schutzgut Klima / Luft: Die Grundbelastung des Lokalklimas und der Luft ist als erhöht einzuschätzen, insbesondere aufgrund intensiver gewerblicher Nutzung, erheblicher befestigter Stellplatz-, Betriebs-, bzw. Lagerflächen bei vergleichsweise geringem Grünbestand (gesamt unter 25% der Plangebietsfläche) sowie dem bestehenden Verkehr im Gebiet und auf der hochfrequentierten Bargtheider Straße (Bundesstraße 75).

Aufgrund der am Bestand bzw. am gültigen Planrecht orientierten Planänderung ist planrechtlich begründet mit keiner Verschlechterung der Klima- und Luftsituation zu rechnen. Gegenüber der Nullvariante ist bei der Änderung des Planrechts durch die Konzentration von Einzelhandelsbetrieben auf die vom öffentlichen Nahverkehr gut erschlossenen Zentren von verkehrsmindernden Effekten auszugehen. Die Planrechtsänderung wird sich daher eher positiv auf das Schutzgut Klima / Luft auswirken.

Schutzgut Landschaft / Stadtbild: Das Landschafts- bzw. Stadtbild hat sich westlich der Bargtheider Straße in ein gewerblich geprägtes Ortsbild mit geringem Grünanteil (unter 10%) und hohen Baumassen verändert, ist dagegen nördlich des Gewerbegebiets sowie östlich Am Lehmberg noch durch kleinteiligere Bebauung mit Gärten und Baumbestand geprägt. Größerer und teilweise raumprägender Gehölzbestand beschränkt sich auf etwa 20 Bäume im Randbereich der Grundstücke an der nordöstlichen Planände-

rungsgrenze zum Wohngebiet und im Südwesten (Flurstücke 210 und 2849) sowie weitere 5 größere Straßenbäume an der Bargtheider Straße (4) und Am Lehmburg (1).

Aufgrund der am Bestand bzw. am gültigen Planrecht orientierten Planänderung ist planrechtlich begründet mit keiner Verschlechterung der Situation von Landschaft und Stadtbild zu rechnen.

Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter: Vor dem Grundstück Bargtheider Straße 91 befindet sich unmittelbar außerhalb des Gebiets der Planänderung ein historischer Grenzstein als eingetragenes Denkmal. Weitere Kulturgüter und archäologische Fundstätten sind im Plangebiet bzw. im nahen Umfeld derzeit nicht bekannt. Es bestehen in erheblichem Umfang Sachgüter in Form von gewerblich genutzten Gebäuden, Hallen, Betriebs- und Lagerflächen sowie Wohngebäuden. Die vorhandenen Sachgüter genießen Bestandsschutz, so dass sich aufgrund der am Bestand bzw. am gültigen Planrecht orientierten Planänderung planrechtlich keine Beeinträchtigung von Sachgütern ableiten lassen.

Monitoring: Die Überwachung der erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushaltsgesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz (Luftqualität, Lärm), Bundes-Bodenschutzgesetz (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen der Planrechtsänderung auf die untersuchten Schutzgüter, verglichen mit einer Nichtdurchführung der Planung, als neutral, beim Schutzgut Klima / Luft als eher positiv zu bewerten.

## **5. Planinhalt und Abwägung**

Mit der Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 21 wird insbesondere die bisher im Gewerbe- und im Mischgebiet zulässige Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Außerdem wird die bisher geltende Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahre 1962 auf die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466,479), umgestellt (vgl. § 1 Absatz 2 Nummer 6.2).

Im Gewerbe- und im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichen und sonstigem flächenbeanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör oder mit Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern, unzulässig (vgl. § 1 Absatz 2 Nummer 6.1). Mit dem Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben wird sichergestellt, dass die zur Verfügung stehenden Flächen nicht durch

Einzelhandelsnutzungen in Anspruch genommen werden, für die Flächen an anderer zentraler Stelle zur Verfügung stehen. Andernfalls wäre eine städtebauliche Fehlentwicklung durch Umstrukturierung und Weiterentwicklung des Plangebiets in Richtung Nahversorgungs- und Einzelhandelsstandort, die schwerwiegende Auswirkungen auf die Entwicklung der benachbarten Zentren hätte, unaufhaltsam.

Um den privaten Belangen der betroffenen Grundeigentümer Rechnung zu tragen, sind im Veränderungsgebiet weiterhin Betriebe mit Sortimenten zulässig, bei denen eher geringe zentrenschädigende Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden ist von hoher städtebaulicher Bedeutung, und zwar zur Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie besonders auch zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung, die angesichts der demografischen Entwicklung besonderen Schutzes bedarf, namentlich auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen. Daher dürfen Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungseinheiten haben. Abwägungsrelevant ist in diesem Zusammenhang das dem Hamburger Flächennutzungsplan zugrunde liegende System der Zentralen Standorte (Zentrenkonzept) in Verbindung mit den „Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik“.

Im Plangebiet und im Umfeld des Plangebiets ist die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs, vornehmlich durch das Ortszentrum Rahlstedt und das Nahversorgungszentrum Scharbeutzer Straße, aber auch durch das Bezirksentlastungszentrum Farmsen gesichert. Durch das Angebot der benachbarten Zentren wäre die Versorgung auch ohne die im Plangebiet bestehenden Einzelhandelsbetriebe gesichert.

Die Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet stehen in direkter Konkurrenz zum Ortszentrum Rahlstedt, für das im Jahr 2004 im Auftrag des Bezirksamtes Wandsbek ein städtebaulicher Rahmenplan vorgelegt wurde. Das Handlungs- und Maßnahmenkonzept hierfür sieht u.a. vor, einer Verödung vorzubeugen und das Rahlstedt Center wie die Ortsmitte als attraktiven Einkaufsstandort mit umfangreichem Sortiment entsprechend dem Hamburger Zentrenkonzept als Bezirksentlastungszentrum (B 2-Zentrum) zu profilieren. Da die Umsetzung der Planung von der Bereitschaft privater Grundeigentümer abhängt, Finanzmittel in erheblichem Umfang einzusetzen, ist ein Mindestmaß an Investitionssicherheit erforderlich.

Eine Ausweitung des Einzelhandelsangebots im Plangebiet auf Güter des periodischen Bedarfs würde insbesondere das nur etwa 600 m entfernte Nahversorgungszentrum Scharbeutzer Straße beeinträchtigen. Das sog. „D-Zentrum“ wurde im Jahr 1998 entsprechend der Leitlinien für den Einzelhandel insbesondere für den durch das Neubau-

gebiet „Rahlstedter Höhe“ verursachten Bevölkerungsanstieg in städtebaulich integrierter Lage errichtet.

Die bestehende Gewerbestruktur findet Berücksichtigung. Durch den Ansiedlungsausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird sichergestellt, dass den ansässigen Betrieben auch zukünftig Flächen, insbesondere im produzierenden Bereich sowie im Handwerk oder Ähnlichem, vorbehalten bleiben. Gleichzeitig bedeutet dies Planungs- und Nutzungssicherheit für bestehende sowie neue Betriebe und schützt deren Belange hinsichtlich Investitions- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten.

Der Änderungsbereich weist noch einen Bestand mit zahlreichen Einfamilienhäusern auf. Dieser befindet sich zum größten Teil an der Straße Am Lehmberg und datiert überwiegend aus der Zeit vor Aufstellung des Bebauungsplans Rahlstedt 21. Soweit sich die Wohnhäuser auf den festgesetzten Gewerbeflächen befinden, genießen sie Bestandsschutz.

In dem Änderungsbereich sind folgende Flächen des Altlasthinweiskatasters registriert, die jedoch keine Auswirkungen auf die Planänderung haben:

- Fläche Nr.7440-112/00 (Am Lehmberg 16, Flurstück 2589) und Fläche Nr.7440-117/00 (Bargteheider Str. 81, Flurstück 2942): Hierbei handelt es sich um zwei ehemalige Standorte von Eigenverbrauchstankstellen, bei denen der Altlastenverdacht als ausgeräumt gilt.
- Altlastverdächtige Fläche Nr.7440-113/00 (Bargteheider Str. 73/75, Flurstück 208): Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen Tankstellenstandort mit einem Klärungsbedarf, der gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz abzuarbeiten ist.

Im Gebiet der Planänderung wurden die o.g. drei ehemaligen Tankstellenstandorte im Hinblick auf die Nutzung historisch untersucht. Für die beiden Eigenverbrauchstankstellen wird kein weiterer Handlungsbedarf gesehen. Lokal eng begrenzte Bodenkontaminationen sind nicht auszuschließen und bei Auffinden entsprechend der abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen.

Für den ehemaligen Tankstellenstandort Bargteheider Straße 73/75 konnte im Rahmen der historischen Recherche nicht geklärt werden, inwieweit die Anlagen gemäß der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAWS) ordnungsgemäß gewartet wurden bzw. rückgebaut sind. Um eine Gefährdung, insbesondere des Grundwassers, auszuschließen, muss das Grundstück im Rahmen von Baumaßnahmen orientierend untersucht werden.

Für das Plangebiet besteht außerdem der Verdacht auf Bombenblindgänger. Vor Bauaktivitäten ist sicherzustellen, dass der zuständige Kampfmittelräumdienst den Bereich prüft und gegebenenfalls saniert.

## **6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ergeben sich durch die Planänderung nicht (siehe Punkt 4).

## **7. Maßnahmen zur Verwirklichung**

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

## **8. Flächen- und Kostenangaben**

Das Gebiet der Planänderung umfasst etwa 48.700 m<sup>2</sup>.

Aus der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.